



Verkündet am 15.04.2011

Schiel
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümergeinschaft [redacted] Bottrop, vertr. d. d.
Wohnungsverwaltung [redacted]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [redacted]

gegen

die [redacted]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [redacted]

hat das Amtsgericht Bottrop

durch den Richter am Amtsgericht Rohl fing

auf die mündliche Verhandlung vom 15.04.2011

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, die Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2009 Zug um Zug gegen Überlassung der für dieses Jahr relevanten Ausdrucke für Einzelkosten, Einzelwohngeldkosten und der Heizkostenabrechnung 2009 zu erstellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin ist die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Sie nimmt die Beklagte als ehemalige Verwalterin auf Abwicklung des beendeten Vertragsverhältnisses in Anspruch.

Die Beklagte wurde in der Wohnungseigentümersammlung vom 09.07.2010 bestandskräftig als Verwalterin abgewählt und der bis dahin bestehende Verwaltervertrag fristlos gekündigt.

Die Klägerin moniert, dass eine vollständige Abwicklung des Verwaltervertrages bisher nicht stattgefunden habe. Trotz mehrfacher Aufforderung seien nicht alle Verwaltungsunterlagen übergeben, die Guthaben der Klägerin nicht ausgekehrt worden.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, ihr über die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in 46236 Bottrop vom 01.08.2000 bis zum 31.12.2008 Rechnung zu legen, insbesondere die Rechnungsunterlagen der betreffenden Zeiträume, die Kontoauszüge der kontoführenden Bank des Hausgeldkontos sowie über den Nachweis des Entwicklungsstandes des Rücklagenkontos Rechnung zu legen, insbesondere die aus der Instandhaltungsrücklage entwendeten Beträge

zu dokumentieren;

die Beklagte zu verurteilen, sämtliche Rechnungsbelege und Kontoauszüge der das Gemeinschaftskonto führenden Bank auszuhändigen;

2. ein Vermögensverzeichnis über die Einnahmen und Ausgaben der im Klageantrag zu 1) näher umschriebenen Eigentümergemeinschaft vorzulegen;

3. erforderlichenfalls die Beklagte zu verurteilen, an Eides Statt zu versichern, dass sie nach bestem Gewissen die Einnahmen und Ausgaben vollständig angegeben habe, als sie dazu im Stande sei;

4. die Beklagte zu verurteilen, den sich aus der ordnungsgemäß gelegten Rechnung beziehungsweise dem vorgelegten Vermögensverzeichnis ergebenden Betrag nebst 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.09.2010 an die Klägerin zu zahlen.

Die Klägerin beantragt weiterhin,

die Beklagte zu verurteilen, die Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2009 zu erstellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt dem Vorbringen der Klägerin entgegen. Die Übergabe sämtlicher Unterlagen sei am 26.08.2010 erfolgt. Sie - die Beklagte - habe auch ihre Abrechnungspflichten erfüllt. Sie beruft sich auf eine Einnahmen- und Überschussrechnung vom 16.09.2010 für den Zeitraum 01.01.2009 bis 31.07.2010, aus der sich ein Unterdeckungsbetrag in Höhe von 15.334,21 Euro ergibt (Bl. 50 f d.A.). Dieses Rechenwerk sei der Klägerin am 17.09.2009 übersandt worden.

Die Beklagte trägt vor, sie habe die Erstellung der Jahresabrechnung 2009 nie verweigert. Allerdings habe ihr die Klägerin trotz Aufforderung die hierzu notwendigen Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt, so dass es ihr - der Beklagten - nicht möglich gewesen sei, ihre Verpflichtung zu erfüllen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist nur in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang begründet. Im Übrigen ist sie nicht begründet.

1. Den geltend gemachten Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung 2009 räumt die Beklagte selber ein. Das hat zur Folge, dass die ihre Verpflichtung anerkennende Beklagte antragsgemäß zu verurteilen war, allerdings nur Zug um Zug gegen Zurverfügungstellung der erforderlichen Unterlagen, weil ihr ansonsten die Erstellung der Jahresabrechnung nicht möglich ist. Denn das Vorbringen der Beklagten, nicht sie, sondern die Klägerin sei im Besitz der hierfür notwendigen Unterlagen und habe diese trotz mehrfacher Aufforderung nicht an sie übermittelt, ist zum einen unbestritten geblieben. Für die Richtigkeit dieses Vorbringens spricht des Weiteren der Umstand, dass die Unterlagen für 2009 ausdrücklich nicht vom Herausgabebegehren der Klägerin erfasst sind.

2. Weitergehende Ansprüche gegen die Beklagte bestehen nicht. Die Klägerin kann die Beklagte nicht auf Rechnungslegung für die Zeit vom 01.08.2000 bis zum 31.12.2008 in Anspruch nehmen. Zum einen kann Rechnungslegung gemäß § 28 Abs. 4 WEG nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümersammlung gefordert werden. Die Klägerin hat nicht vorgetragen, dass ein derartiger Beschluss existiert. Das hat zur Folge, dass die gesetzlich festgelegte Grundlage für ein Rechnungslegungsbegehren fehlt. Zum anderen bezieht sich eine Rechnungslegung immer nur auf ein laufendes Wirtschaftsjahr und dient allein der Kontrolle des Verwalters. Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres erlischt der entsprechende Anspruch auf Rechnungslegung und wandelt sich gemäß § 28 Abs. 3 WEG um in einen solchen auf Erstellung einer Jahresabrechnung.

Der geltend gemachte Anspruch besteht auch aus einem weiteren Grunde nicht. Denn bei einer Rechnungslegung handelt es sich wie bei einer Jahresabrechnung um eine reine Einnahmen- Ausgabenrechnung, wobei allerdings eine Einzelabrechnung nicht erforderlich ist (vgl. nur Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdnr. 138). Mit der Erstellung der Einnahmen-

und Überschussrechnung vom 16.09.2010, die der Klägerin spätestens im Rahmen des vorliegenden Rechtsstreits überreicht worden ist, hat die Beklagte die Klageforderung zunächst erfüllt. Denn die Übersicht beinhaltet eine Aufstellung von Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft bis zur Beendigung der Verwalterstellung. Einer weitergehenden inhaltlichen gerichtlichen Überprüfung ist dieses Rechenwerk zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugänglich. Denn ob es letztlich den gestellten Anforderungen entspricht und von der Klägerin akzeptiert werden kann oder nicht, muss zunächst auf einer Wohnungseigentümersammlung entschieden werden (vgl. Bärmann, aaO, § 28 Rdnr. 141). Erst diese Entscheidung ist gerichtlich überprüfbar. Das Vorbringen der Klägerin im Termin zur mündlichen Verhandlung, die neue Verwaltung könne die Richtigkeit der Übersicht nicht nachvollziehen und überprüfen, ist im vorliegenden Klageverfahren unerheblich. Mangelnde Überprüfungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Entscheidung der Eigentümersammlung zu berücksichtigen, sie können eine solche nicht ersetzen.

Die Herausgabe von Belegunterlagen kann die Klägerin ebenfalls nicht verlangen. Denn sie ist darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass die Beklagte entsprechende Unterlagen erhalten hat (vgl. Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, § 667 Rdnr. 10). Das Vorbringen der Beklagten, es seien sämtliche Bankbelege ausgehändigt worden bzw. Belege über Instandhaltungsrücklagen hätten nie existiert, ist von der Klägerin nicht dezidiert bestritten worden. Das hat zur Folge, dass der geltend gemachte Anspruch nicht hinreichend substantiiert dargetan ist. Das geht zu Lasten der Klägerin.

3. Die Klägerin kann die Vorlage eines Vermögensverzeichnisses nicht verlangen. Denn die Beklagte hat mit der Einnahmen- und Ausgabenübersicht vom 16.09.2010 dargetan, dass Vermögen der Gemeinschaft nicht vorhanden ist. Sie hat damit den geltend gemachten Anspruch bereits erfüllt.

4. Der in Form einer Stufenklage geltend gemachte Eventualananspruch auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, die Einnahmen und Ausgaben vollständig angegeben zu haben, geht schon deshalb ins Leere, weil die Klägerin weder Rechnungslegung noch die Erstellung eines Vermögensverzeichnisses verlangen kann.

5. Ein Anspruch auf Herausgabe weiterer Kontounterlagen besteht nicht. Es gelten die Ausführungen zu oben Ziffer 1).

6. Der geltend gemachte Zinsanspruch steht der Klägerin schließlich ebenfalls nicht zu. Das Vorbringen der Beklagten, es sei kein Guthaben auf dem gemeinschaftlichen Konto, dieses weise vielmehr eine Unterdeckung auf, ist von der Klägerin nicht bestritten worden. Zinsen können daher nicht angefallen sein.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 93, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Beklagte hat trotz teilweisen Obsiegens die Kosten des Rechtsstreits insgesamt zu tragen, da die Beklagte hinsichtlich der Erstellung der Jahresabrechnung 2009 ihre Verpflichtung nie bestritten und daher keinen Anlass zur Klageerhebung gegeben hat.

Rohifing